

**Grüman Róbert – Csongor**

### **Szállásmegosztó platformok önkormányzati szabályozásának kihívásai Erdélyben**

*Az utóbbi 10 évben egyre többen használják az új vállalkozási modell, a sharing economy által lehetővé tett forrásmegosztásokat. Ez a típusú tevékenység egy új irányzata az európai gazdaságnak, amely jelen van a mindennapjainkban, viszont nincs egy egységes európai szabályozási rendszer, amely ezt integrálni tudná. A rövid távú szálláshely-szolgáltatásnak a lakáspiacra gyakorolt hatása egy olyan kérdés, amely különös aggodalomra ad okot. Törvényhozóknak az a legfontosabb feladata, hogy meghozzák azt a döntést, hogy a profitorientált sharing economy tagjai nem tradicionális vállalatok és ehhez képest biztosítsanak jogokat, valamint támasszanak követelményeket a résztvevőkkel szemben. Jelen tanulmányban a szállásmegosztó platformok önkormányzati szabályozásának helyzetét ismertetjük az európai intézmények és erdélyi önkormányzatok szemszögéből.*

*Kulcsszavak: szállásmegosztás, platform, turizmus*

*JEL-kód: Z32*

<https://doi.org/10.32976/stratfuz.2021.28>

#### **Bevezető**

A digitális platformok megjelenése megváltoztatta a szolgáltatási, fogyasztási szokásainkat és tulajdonról alkotott képünket. A digitális platformok, mint például az Airbnb (otthonmegosztás), Blablacar (utazási applikáció), Eatwith (étkezés) nemcsak a jelenlegi fogyasztási modelleket, hanem a régóta fennálló nemzeti és helyi törvénykezést is komoly kihívások elé állítja. A helyi törvények és rendeletek a közérdek által indokolt, összehangolt engedélyezési rendszereket írnak elő. Tehát kérdés az, hogy a digitális kor szempontjából ezek a nemzeti követelmények továbbra is indokoltak-e, és ezen platformok egyszerűen csak szolgáltatásokat nyújtanak, vagy közvetítő szerepük is van.

A helyi önkormányzati szférát messzemenően a leginkább befolyásolják a szállásmegosztó platformok, még akkor is, ha ezeket a piacokat több kormányzati szinten is szabályozzák, jelentős regionális, országos, sőt szupranacionális interakciók révén, attól függően, hogy mely országban található az adott város. A COVID-19 rövid és középtávon jelentős hatással bír a rövid távú szálláshely-szolgáltatási piac és az idegenforgalmi gazdaság változó dinamikájára.

A helyi és regionális önkormányzatok közös kihívásokkal és lehetőségekkel néznek szembe, ami a rövid távú szálláshely-szolgáltatást illeti, azonban a helyi viszonyoktól függően vannak eltérések. A rövid távú szálláshely-szolgáltatásnak a lakáspiacra gyakorolt hatása egy olyan kérdés, amely különös aggodalomra ad okot.

A rövid távú szálláshely-szolgáltatásnak a közösség számára jelentett gazdasági értékét gyakran több szempontból vizsgálják, az adott város gazdasági helyzetétől és az azon belüli turisztikai tevékenység jelenlegi szintjétől függően. A magas és növekvőben lévő lakhatási költségekkel rendelkező, a nemzetközi turisták által igencsak felkapott helyeken általában törekszenek a rövid távú szálláshely-szolgáltatási piac visszaszorítására; az olyan városokban pedig, ahová turistákat szeretnének vonzani, a szabályozási környezet megengedőbb.

Európaszerte a városok eltérő közpolitikákkal válaszoltak a jelenségre, amelyek nagymértékben függenek a helyi kontextustól. Ezek a közpolitikai válaszok a megadóztatástól a lakhatási politikákig, az egészségvédelmi és biztonsági előírásoktól, valamint a regisztrációs rendszerektől az építési és földhasználati engedélyekig terjednek.

A rövid távú szálláshely-szolgáltatásra vonatkozó szabályok és előírások végrehajtása, a növekvő turistaforgalom miatt, az erdélyi városok számára is különös kihívást jelent. A végrehajtási kihívásokat elsősorban az adatgyűjtés, az egészségügyi és biztonsági normák, valamint az építési

és területhasználati előírások jelentik. Bár egyéb kérdések is relevánsak, az adatok megosztása és az átláthatóság jelenthetik az elsőszámú megoldást az önkormányzatok számára az előttük álló legfontosabb kihívásokkal szemben, főként arra vonatkozóan, hogy nem képesek hatékonyan és eredményesen érvényesíteni a szabályozásokat. A nemzeti és szupranacionális kormányzó testületeknek szerepet kell vállalniuk a nemzeti és szupranacionális jogszabályok módosításában annak érdekében, hogy a városok nagyobb hatáskört kapjanak a szabályozások érvényesítésére. A kutatás a gazdaságban jelenlévő, nagy változásokat hozó szállásmegosztó platformok hatásvizsgálatát célozza három erdélyi önkormányzat, Brassó, Kolozsvár és Nagyszeben esetében. Kutatásunk során azt kívánjuk elemezni, hogy milyen gazdasági és szociális hatásai vannak ezeknek a platformoknak az adott településre, valamint az önkormányzatok milyen szabályozási mechanizmusok által tudják integrálni ezt a típusú gazdasági tevékenységet egy átfogó közpolitikai koncepcióba.

### **Közösségi gazdaság**

Korunk kutatói számára nagy kihívást jelent a megosztás ideájának értelmezése. Hibrid jellege és összetettsége megnehezíti egy olyan átfogó koncepció kialakítását (akár a mainstream közgazdaságtanban, akár az üzleti elméletekben), amely kimerítően lehatárolná a fogalmat.

A birtoklást sokan csak egy nem releváns felelősség forrásának látják, felismerve azt, hogy a fogyasztás során igazából az árukhoz és szolgáltatásokhoz való hozzáférés a legfontosabb szempont. Ezért ezt a jelenséget hozzáférés alapú fogyasztásnak (access based consumption) is nevezik (Belk, 2014). Ezek a megoldások nem lehetnek sikeresek a társadalmi tőke olyan formái nélkül, mint a bizalom és a nyitottság. Az interperszonális kapcsolatok képezik a megosztáson alapuló megoldások alapját. Ez az oka annak, hogy a Sharing Economy kifejezés mellett megjelentek hasonló, szintén e jelenségre mutató elnevezések (pl. collaborative economy, gig economy, on-demand economy, peer economy) (Petropoulos, 2017).

Az együttműködő fogyasztás koncepciója az 1970-es évek végén jelent meg (Felson – Spaeth, 1978). A szerzők nagyrészt Hawley 1950-es években folytatott munkájára hagyatkoztak, 292 amelyben a közösségek szerkezetét, egymásra való utaltságát, funkcionális különbségeit és hasonlóságait vizsgálta. Felson és Spaeth viselkedési szemléletükben olyan tevékenységként definiálják az együttműködő fogyasztást, amely során egy vagy több személy másokkal megosztva fogyaszt termékeket vagy szolgáltatásokat. A kutatók úgy vélik, hogy a fogyasztás ezen formájába tartozik az is, ha rokonok közösen étkeznek, vagy barátok együtt söröznek. A vizsgált területek elsősorban a háztartások, a munka és az iskolai környezet. A szerzők hangsúlyozzák a napi rutin szerepét és a fogyasztás körülményeit is. Továbbá, a társadalmi tényező és az időzítés is kiemelt szerepet töltenek be a megosztási tevékenység során.

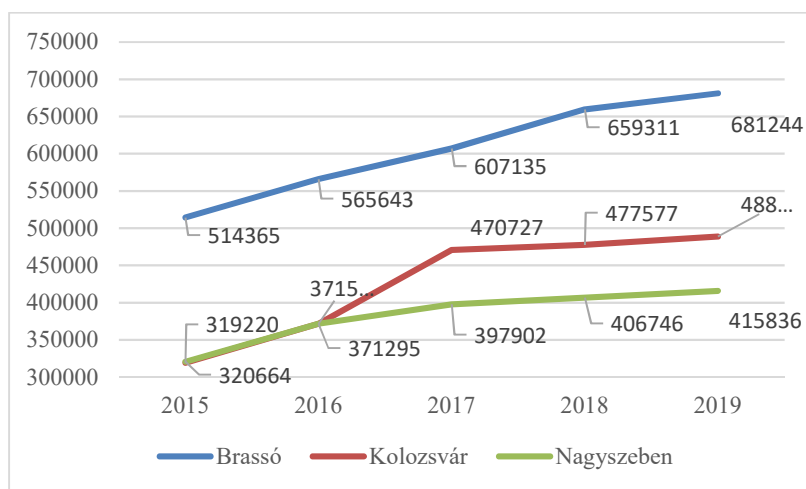
Az Airbnb jelenség önmagában nem új (Dudás et al., 2018), azonban az Internet elősegíti a hétköznapi életbe való beépülését és hatása a különböző iparágakra meghatározó jelentőséggel bír. A PwC 2014-es felmérése alapján az öt fő sharing economy szektor 2013-ban 15 milliárd amerikai dollár bevételt generált ezeknek a cégeknek és az előrejelzések alapján ez az öt szektor 2025-ben már 335 milliárd dollár bevételt fog termelni. Az Airbnb, amely úgy definiálja magát, mint egy megbízható közösségi piactér azoknak, akik szeretnének egyedülálló szálláshelyeket meghirdetni, felfedezni és lefoglalni szerte a világon – online, mobiltelefonról vagy táblagépről. Az Airbnb napjainkban 34 000 városban és 191 országban van jelen, több mint 2 millió szállást kínál globálisan, és több mint 24 milliárd dollárra értékelték a céget 2015-ben.

### **Gazdasági kihívások és lehetőségek**

Valamennyi önkormányzat elismerte, hogy az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektora valóban gazdasági hasznot hoz a városnak és lakóinak. Néhány általánosan hivatkozott előny: többletjövedelem a befogadni képes lakosok számára; a rendkívüli szállásigény kielégítésének képessége; a város megújulása a foglalkoztatási lehetőségek és a városba történő pénzügyi

befektetések révén; szélesebb választék a fogyasztók számára alacsonyabb költségek mellett. Ezen előnyök ellenére számos város kiemelte, hogy a lakosok gazdasági előnyei valószínűleg korlátozottak, mivel a lakosságnak csak kis része képes rövid távú szálláshely-szolgáltatási platformokon keresztül bérbe adni otthonát, és hogy az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektora negatív hatással van a hagyományos üzleti szférára. Romániában sem az adózási törvények, sem a turisztikai tevékenységeket szabályozó törvények vonatkozásában nem sikerült egyértelmű, könnyen elérhető rendszert kidolgozni.

A HOTREC (2018) (az EU országok szálloda, étterem és kávéházi szövetségek konföderációja) öt, a jelenség kialakulásával szorosan összefüggő faktort állapított meg az overtourism kialakulásának magyarázataként, a szervezet az indikátorok közül leginkább a diszkont légitársaságok által kínált olcsó jegyárakat, az egyszerű foglalási rendszereket, az Y generáció költési hajlandóságát, a magánlakások (Airbnb) kiadását és a bakancslistás turizmust hibáztatja a helyzet kialakulásáért (Remenyik et al, 2019). A vizsgált erdélyi városokban már overtourism kialakulásáról beszélhetünk, mindhárom várost évente több százezer turista látogat meg. Ennek következtében egyre több az elérhető lakások száma a szállásmegosztó platformokon is.



1. ábra: Turisták száma Brassó, Kolozsvár és Nagyszeben (fő)

Figure 1: Number of tourists in Brasov, Cluj-Napoca and Sibiu

Forrás: Saját szerkesztés az Román Statisztikai Hivatal adatai alapján

Ezen tevékenységek jogszerű gyakorlása, a jelenleg érvényben lévő szabályozások aprólékos elemzését igényli, erre viszont nincs lehetőségük azon szolgáltatóknak, akik plusz jövedelmet szeretnének szerezni ezen tevékenységgel. Fennáll a veszélye annak, hogy az online platformokon keresztül bérbe adott lakások utólagos nehézségeket okozhatnak tulajdonosaiknak. Romániában szenátus által hallgatólagosan elfogadott, turizmust szabályozó törvény az engedély megszerzését teszi kötelezővé. Ez azt jelenti, hogy szükséges lesz a szomszédok beleegyezésére, valamint a bérbe adott lakások utáni jövedelemből adózni kell. Romániában jelenleg az online szállásfoglaló oldalakon több mint tízezer lakás szerepel.

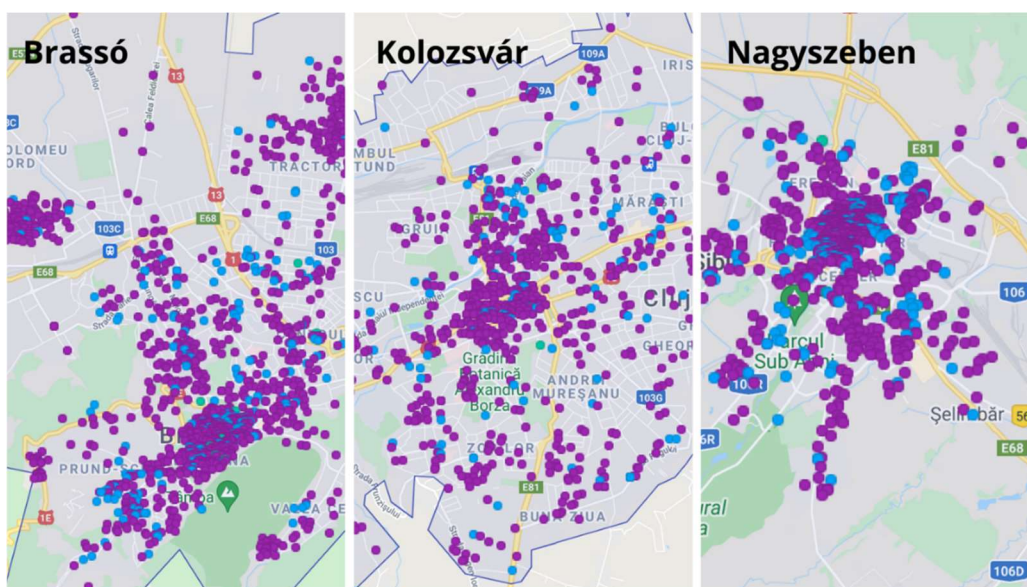
### A vállalkozások és a turizmus közötti egyensúlyozás

Bár az önkormányzatok felismerik, hogy a rövid távú szálláshely-szolgáltatás lehetővé teszi, hogy egyes háztulajdonosok és bérbeadók többletjövedelemre tegyenek szert, fenn kell tartaniuk az egyensúlyt az illető várost látogató turisták száma és a rövid távú szálláshely-szolgáltatások elszaporodásának negatív hatásai között. Ahogy a piac a turisták érdekeinek kiszolgálása irányába

változik, a kereskedelmi struktúrák megváltoznak és inkább a látogatók, semmint a lakosok érdekeit szolgálják.

A lakosok többletjövedelmet biztosíthatnak maguknak azáltal, hogy rövid távú szálláshely-szolgáltatási platformokon keresztül bérbe adják otthonukat. Noha az átfogó adatokhoz való hozzáférés a rövid távú szálláshely-szolgáltatásnak egyik általánosan hivatkozott előnye, nehéz megállapítani, hogy pontosan mennyi jövedelmet termel egy házigazda egy adott évben, milyen típusú házigazdák jutnak érdemi jövedelemhez, és mennyire számottevő ez a többletjövedelem. Ilyenképpen, az alacsony jövedelemmel rendelkező lakosok vélhetően kimaradnak a rövid távú szálláshely-szolgáltatási platformokon keresztül történő vendéglátás potenciális gazdasági előnyeiből.

Az airdna.co honlapon, ahol az Airbnb szállásmegosztó platformon szereplő szállásokkal kapcsolatosan lehet elérni statisztikákat a három vizsgált erdélyi városban, közel 3500 kiadó lakás érhető el, így Brassóban 1452, Kolozsváron 927 és Nagyszebenben 971. A vizsgált városokban általában a turisták által is látogatott lakónegyedekben érhető el a legtöbb kiadó lakás.



2. ábra: Airbnb szállásmegosztó platformon elérhető szállások Brassó, Kolozsvár és Nagyszeben  
 Figure 2: Accommodation available on the Airbnb accommodation sharing platform in Brasov, Cluj-Napoca and Sibiu Forrás: saját szerkesztés az [www.airdna.co](http://www.airdna.co) alapján

Egy olyan dinamikus növekvő ágazatról beszélünk, amely még a legtöbb önkormányzat esetében nincs szabályozva. Az utóbbi években több európai intézmény foglalkozott ezzel a témával, több jelentés készült a szállásmegosztó platformokról, de nem készült egy átfogó kutatás, amely ennek a gazdasági tevékenységnek a közigazgatási szabályozását vizsgálja. Ennek következtében szükségesnek tűnik a szabályozási háttér olyan jellegű alakítása, amely kiaknázza az Airbnb-ben rejlő gazdasági potenciálokat, mindemellett megoldja vagy mérsékeli a felmerülő konfliktusokat úgy, hogy közben nem gátolja el az Airbnb működését. Azok a városok, ahol hagyományosan nagyszámú turista fordul meg, kevésbé kedvezően vélekednek a rövid távú szálláshely-szolgáltatási szektor hatásairól.

### Lakások megfizethetősége és elérhetősége

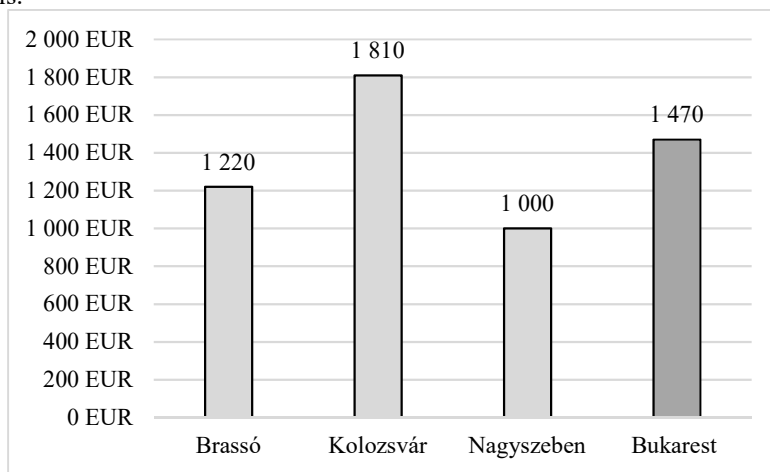
Az olyan platformok elterjedése és növekedése, mint az Airbnb heves és hosszan tartó vitát váltott ki a helyi önkormányzatok, a szállodaipar, a helyi lakosok és a lakásaktivisták között arról, hogy

a rövid távú szálláshely-szolgáltatás milyen hatással van a lakások elérhetőségére és megfizethetőségére, mind a hosszú távú bérbeadás, mind pedig az ingatlanvásárlás szempontjából. A lakások megfizethetőségének és hiányának okai összetettek, kapcsolódnak a nemzeti és regionális lakáspolitikához, az infrastrukturális és a befektetési politikához. Ezek a politikák az idők folyamán mind a lakáskínálatot, mind a keresletet formálták, és hozzájárultak a jelenlegi lakáshiányhoz és megfizethetőséghez.

A vizsgált városok nem ellenzik, hogy magánszemélyek egy évben néhány hétre bérbe adják lakásaikat, amikor nyaralnak, de ha egyes szállásokat teljesen kivonnak a piacról azért, hogy kizárólag rövid távú szállásként szolgáljanak, akkor ez már problémát jelent. A vizsgált városokban bár nem a rövid távú szálláshelyek az okozói a megfizethető lakások hiányának, azok kétségkívül súlyosbították a problémát. Nincsenek átfogó adatok az egyes városokban található rövid távú szálláshelyek teljes számáról, vagy egyéb részletekről (pl. ár, elérhetőség stb.). Az Insideairbnb szolgáltat egy hozzávetőleges számot a rövid távú szálláshelyekről az egyes városokban, a teljesen egészében kiadott lakások hányadáról szemben a kiadott szobákéval, az elérhetőség gyakoriságáról, valamint arról, hogy egy tulajdonosnak van-e több kiadó lakása.<sup>4</sup>

Míg egyesek a rövid távú szálláshely-szolgáltatás gazdasági előnyeire összpontosítanak a házigazdák számára, fontos megnézni, hogy melyek azok a lakók, akik bérbe tudják adni lakásaikat a piacon. Vélhetően olyan háztartások részesülhetnek abban a kiváltságban, amelyek a város vonzó részen rendelkeznek ingatlannal, nem pedig alacsonyabb jövedelmű városrészekben, ahol azonban a vendégek fogadása érdemben kiegészíthetné a lakók jövedelmét és fedezhetné alapvető kiadásait.

Az évente összeállított romániai ingatlanpiaci elemzések korábbi kiadásából kiderült, hogy Románia mindössze néhány nagyvárosában haladta meg eddig az 1000 eurót az az összeg, amit egy négyzetméter hasznos felületért kértek az eladók. Ezek között szerepel minhárom vizsgált város Brassó, Kolozsvár és Nagyszeben is. A legfrissebb rangsor szerint továbbra is Kolozsváron a legdrágábbak az ingatlanok, ahol már átlagosan 1810 euróba kerül egy négyzetméter, megelőzve Bukarestet is.



3.ábra: Lakásárak Brassó, Kolozsvár, Nagyszeben és Bukarestben  
 Figure 3: Housing prices in Brasov, Cluj-Napoca, Sibiu and Bucharest  
 Forrás: saját szerkesztés az imobiliare.ro adatai alapján

Az árnövekedés egyik oka a rövid távú lakáskiadás, amely erős hatást gyakorol az ingatlanárakra. A lakásárakat befolyásolja, hogy nő a turizmus, és ezzel párhuzamosan jó üzlet lett a rövidtávú

<sup>4</sup> <http://insideairbnb.com/index.html>

lakáskiadás. Számos szálláshely-üzemeltető nem az általa kiadott ingatlanban lakik, több lakással rendelkezik, és lényegében állandó jellegű szálláshely-szolgáltató kisvállalkozást vezet. Ezek az üzemeltetők vagy kereskedelmi szolgáltatók valószínűleg súlyosbítják a lakások elérhetőségének problémáját. Ez a kérdés általában a városközpontokban vagy a népszerű turisztikai célpontok környékén merül fel, sok esetben felgyorsítva a lakók kiszorításának nyomását a város olyan részeiből, ahol - az épületek sűrűsége miatt - nem valószínű, hogy új lakások épülnek. (Wachsmund – Weiser, 2018).

### **Egészség és biztonság**

A vizsgált erdélyi városok nem határoznak meg egészségügyi és biztonsági normákat, mivel az ilyen jogszabályok nagy részét országos szinten hajtják végre; a helyi és regionális önkormányzatok azonban kulcsfontosságúak e törvények nyomon követésében. Sok városban nem a rövid távú szálláshely-szolgáltatásokra vonatkozó kereskedelmi, lakhatási vagy turisztikai törvények/kódexek hiánya, hanem a végrehajtó hatáskör hiánya jelenti a gondot. Ha nincs hozzáférésük a házigazdákra vonatkozó információkhoz és a lakás címéhez, az önkormányzatoknak kell összeszedniük az adatokat, és egyenként kell megbüntetniük a házigazdákat a szabályok be nem tartásáért, ahelyett, hogy háttérintézkedések révén korlátozni tudnák a kihágásokat. Az adatok begyűjtése egy robusztus regisztrációs rendszer hiányában az egyetlen eszköz, amely az önkormányzatok rendelkezésére áll, de ez nem elégséges és nem hatékony, mivel az adatgyűjtés csak a lakás közelében adja vissza az eredményeket. Az önkormányzatok alkalmazottainak időt kell tölteniük a lakás felkutatásával, az összegyűjtött adatok alapján.

A költségvetési hiány szerepet játszhat abban, hogy hány közalkalmazott tud egészségügyi és biztonsági ellenőrzésekkel foglalkozni. Az egészségvédelmi és biztonsági előírások különösen relevánsak lesznek, különösen mivel a városok költségvetését igencsak felemésztették a COVID-19 járvány pénzügyi hatásai. A folyamatok hatékonyabbá tétele lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy jobban összpontosítsanak a jogszabályok végrehajtására, ahelyett, hogy az erőforrásokat és az adófizetők pénzét a lakások felkutatására áldozzák.

### **Egyenlő versenyfeltételek biztosítása**

Amióta a 2010-es évek elején elterjedt a szállásmegosztás, a technológiai platform társaságok és a hagyományos szállodaipar kapcsolata vizályos volt. A szállodaipar képviselői szerint a rövid távú szálláshely-szolgáltatások igazságtalan előnyt élveznek, hiszen ezekre nem vonatkoznak ugyanazok a szabályozások, vagy pedig az előírások esetükben nehezebben alkalmazhatók, ellentétben a szállodákkal. Az Airbnb üzleti modell minimális hatósági ellenőrzés vagy ráhatás mellett működik Romániában.

A jövőre nézve döntéshozók és jogalkotók számára egy közös kihívás, amellyel a városok szembesülnek. Helyi szinten az idegenforgalmi adó megfizetésének monitorizálása és érvényesítése lehet egyik megoldás. Annak ellenére, hogy a városok többsége idegenforgalmi adót rótt ki a rövid távú szálláshely-szolgáltatókra, nehéz fenntartani az egyenlő versenyfeltételeket, hiszen egyre több a csalárd lakáshirdetés, és nem tudnak kapcsolatba lépni a házigazdákkal az adóátutalás ellenőrzése céljából.

Az adóügyi osztályok könnyedén felvehetik a kapcsolatot a szállodákkal, de a rövid távú szálláshelyek címe és neve nélkül szinte lehetetlen, hogy az önkormányzatok ellenőrizzék ez utóbbiak esetében az előírások betartását, anélkül, hogy külön adatokat gyűjtenének róluk. A városok kiemelték, hogy a házigazdák sok esetben meg akarnak felelni az adózási szabályoknak és törvényesen akarnak eljárni; az alkalmi házigazdák azonban nehézkesnek találják a procedúrákat.

## Európai pozitív példák

A helyi és regionális önkormányzatok elsődleges hangsúlyt fektetnek az adózásra, ami az iparágban érdekelt felek (a hagyományos szállásszektor) és az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektora közötti egyenlő szabályozást illeti. Európában több turisztikai vonzóerővel rendelkező város az alkalmazandó adózási szabályoknak vetette alá az online platformokat és a szállásszolgáltatókat, főleg az idegenforgalmi és a személyi jövedelemadókat illetően. A platformok fontos szerepet játszhatnak abban, hogy megkönnyítsék a házigazdák adókötelezettségeinek betartását, de érdemes megjegyezni, hogy ezek a megállapodások nagyrészt önkéntesen valósultak meg.

Több európai város megállapodásokat kötött online szállásmegosztó platformokkal. Vilnius nemrégiben megállapodást kötött az Airbnb-vel, amely előírja, hogy 2020. február 1-jétől az Airbnb a házigazdák nevében a foglalási folyamat során automatikusan beszedi az idegenforgalmi illetékeket, és azt közvetlenül Vilnius városának utalja át.<sup>5</sup>

Bécs három körzetében szintén magas a rövid távú szálláshelyek koncentrációja. Bár összességében a rövid távú szálláshelyek száma a városban nem nagy - körülbelül 8000 ilyen van, amelyek közül 2000 nincs jelen a piacon, lévén, hogy kizárólag platformokon adják ki őket - ez a 2000 a belvárosba koncentrálódik és erőteljes hatással van a lakások elérhetőségére és megfizethetőségére ezekben a körzetekben. Bécsben a platformok kötelesek jelenteni a körzetükben nyilvántartott szálláshelyeket, és információkat szolgáltatni Bécs város önkormányzatának a bécsi turizmus népszerűsítéséről szóló törvény<sup>6</sup> 15. cikkének (3). bekezdése értelmében. A városban működő 16 platform közül 12 ezt meg is teszi. Bécs városa egy weboldalt is létrehozott, amely tartalmazza az összes alapvető információt a szállásmegosztó szolgáltatók számára, beleértve azt is, hogy mekkora személyi jövedelemadóval tartoznak.<sup>7</sup>

Az idegenforgalmi adók központosított behajtása miatt, nem minden város fér hozzá az idegenforgalomból származó bevételhez, ez például Tirana esete is<sup>8</sup>. Porto az idegenforgalmi adókat át tudta irányítani annak érdekében, hogy fedezni tudja a város „turisztikai költségeit”, létrehozva egy alapot, amely visszafordítja a bevételt a belváros hagyományos kereskedelmébe és a megfizethető lakhatásba. Az idegenforgalmi adókból származó, a turizmus költségeinek kezelésére fordított közvetlen bevétel révén, Porto képes ellensúlyozni az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorának és az idegenforgalomnak a városra gyakorolt, észlelt és valós negatív hatásait, a lakosok javára.

Az olyan városok, mint Amszterdam, amelyek népszerű turistacélpontok, a közelmúltban korlátozták a szállásmegosztást három városrészben, a rövid távú bérletnek ezekre a városrészekre gyakorolt negatív hatása miatt.<sup>9</sup>

Egyes barcelonai negyedek, mint például a Park Güell, a La Boqueria és a Las Ramblas környéke, szintén túlterheltek és túl sok látogatót vonzanak. Bordeaux képviselői kiemelték, hogy a lakóhely-kihasználtság csökkenése tapasztalható a belvárosban, ami néhány esetben azt eredményezte, hogy bezártak bizonyos létesítményeket, például iskolákat, ott, ahol az állandó lakosok számának csökkenése miatt már nem volt szükség ezekre.<sup>10</sup>

## Ajánlások

A szabályozási megközelítések és ezen intézkedések hatásainak elemzése alapján a következő ajánlások fogalmazódtak meg. Érdemes megjegyezni, hogy a helyi és regionális önkormányzatok előtt álló kihívások nem egyformák, és az egyes városok számára elérhető politikai eszközök sem

<sup>5</sup> <https://www.govilnius.lt/media-news/airbnb-and-city-of-vilnius-sign-agreement>

<sup>6</sup> <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000355>

<sup>7</sup> <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#steuern>

<sup>8</sup> <https://portal.cor.europa.eu/divisionpowers/Pages/Albania-Tourism.aspx>

<sup>9</sup> <https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/applying-permit/>

<sup>10</sup> <https://www.coe.int/en/web/congress/home>



azonosak. Éppen ezért, az alábbi ajánlások olyan szakpolitikai elveket és bevált gyakorlatokat tartalmaznak, amelyeket a városoknak meg kell vizsgálniuk.

Az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorra az utóbbi években gyors növekedést mutat. Tekintettel a szakpolitika és a szabályozási tér összetettségére, a vizsgált városoknak proaktívnak kell lenniük, és jogszabályokat kell elfogadniuk, még mielőtt felmerülnének a problémák. A vizsgált városok számára sokkal könnyebb korlátozni a rövid távú szálláshely-szolgáltatások számát, mint eltávolítani azokat a piacról. A jogszabályok elfogadása pedig annál vitatottabbá válik, minél több érdekelt felet vonnak be, vagyis a városoknak előnye származik abból, ha proaktívan cselekszenek a döntéshozatalban.

Bármilyen szabályozás megalkotása előtt a városi és regionális önkormányzatoknak átfogó összegzést kell készíteniük azokról a múltbéli politikai döntésekről, amelyek kihatással voltak a helyi turizmus szállásszektorára. A szakpolitikák feltérképezése kiemeli a közpolitikai kérdéseket és azonosítja az ezek közötti kapcsolódási pontokat.

Az önkormányzatoknak világosan megfogalmazott álláspontot vagy nyilatkozatot kell elfogadniuk a város hosszú távú jövőképeiről az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorával kapcsolatban, hogy keretet biztosítsanak a szabályozás kialakítására. Egyes városok az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorának a lakhatásra, mások a turizmusra gyakorolt hatásaira fognak összpontosítani. A hangsúlytól függetlenül, ennek a nyilatkozatnak kell vezérelnie a szabályozási folyamatban és a végrehajtásban részt vevő különböző osztályok erőfeszítéseit. A városoknak konzultálniuk kell a közösségi érdekelt felekkel annak érdekében, hogy a szabályozási válaszok tükrözzék közösségük törekvéseit.

Az együttműködésen alapuló gazdaság turizmusa szerepet játszhat egy fenntartható és gazdaságilag rugalmas város kialakításában, amennyiben kiegyensúlyozott módon működik. A városoknak fel kell deríteniük, hogy néz ki városukban a turizmus hosszú távú mérsékelt növekedése, és ebben hogyan játszhat szerepet az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorra. A „jövőbeni cél” meghatározása kulcsfontosságú az azonnali beavatkozások irányításához.

Bár a vizsgált városok tapasztalatai az együttműködésen alapuló gazdaság szállásszektorával kapcsolatban eltérőek, lokalizáltak, vannak közös témák. A városoknak meríteniük kell egymás tudásából és szakértelméből, a tapasztalatok megosztása, a megközelítések összehasonlítása és a különféle szakpolitikai eszközök hatékonyságának értékelése révén, annak érdekében, hogy azonosítani tudják a bevált gyakorlatokat és a tapasztalatokra alapozott politikai és szabályozási megoldásokat.

A városok és a platformok közötti egyeztetés sikere városonként változó. Ettől függetlenül fontos, hogy az önkormányzatok megkíséreljenek produktív módon egyeztetni a platformokkal - a platformok és az önkormányzatok jövőképeinek összehangolása időt és türelmet igényel. A formálisabb, helyi és nemzeti szintű megállapodások vagy kötelezettségek hiányában, egyes városok önkéntes megállapodásokat kötöttek a platformokkal, amelyek értelmében a platformok visszautalják az adatokat a városnak, adatokat szolgáltatnak a városban található aktív lakáshirdetésekről, betartják az arra vonatkozó korlátozásokat, hogy egy házigazda évente hány éjszakára adhat bérbe egy adott egységet, megkövetelik a regisztrációs számot minden hirdetés esetében és/vagy törlik a törvényes regisztrációs számmal nem rendelkező hirdetéseket.

Noha ezek a megállapodások nem helyettesítik a formális jogi kötelezettségeket, amíg nem születnek meg ezek a jogszabályok, addig az önkéntes megállapodások hasznosak bizonyulhatnak.

Az szállásmegosztó platformok megváltoztatták az utazás módját, és kétségtelen, hogy világszerte jelentősen megnövelte a turisták számát is. Ez az új szállásfoglalási lehetőség sok ember számára lehetővé tette, hogy a korábbiaknál sokkal olcsóbban utazhassanak a világban. A szállásmegosztó platformok szintén fontos szerepet játszottak abban, hogy a légi közlekedés minden eddiginél olcsóbbá váljon. Sok turisztikai desztináció az idegenforgalom növekedésére egy megoldást látnak a szállásmegosztó platformokban, de ugyanakkor sok probléma merül fel szabályozások tekintetében. A szállásmegosztó platformok nagy sikere azonban aggodalmat kelt, hogy ezek a



szolgáltatások a lakóingatlanokat kereskedelmi vállalkozásokká alakítják, kevés önkormányzati felügyelettel. Uniós szabályozás hiányában, a kormányra és önkormányzatokra hárul a feladat, hogy megtalálják az egyensúlyt ebben a kérdésben.

### Irodalomjegyzék

- DUDÁS, G. – KOVALCSIK, T. – BOROS, L. – KOVALCSIK, B. – VIDA, Gy. (2018) Az Airbnb szálláskínálatának jellemzői a megyei jogú városokban. *Területi Statisztika*, 58(5) pp. 462-488. <https://doi.org/10.15196/TS580502>
- REMÉNYIK, B. – SIKÓ, B. – HUSZÁR, P. (2019) Az overtourism hatása a városi közlekedés átalakulására Budapesten. *Közlekedéstudományi Szemle*, LXIX(4), pp. 49-57. <https://doi.org/10.24228/KTSZ.2019.4.4>
- WACHSMUTH, D. - WEISLER, A. (2018) Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 50(6), pp. 10-20. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

### Internetes hivatkozások

- <http://insideairbnb.com/index.html> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- [https://about.visitberlin.de/sites/default/files/2018-07/Berlin%20Tourism%20Plan%202018%2B\\_summary\\_EN.pdf](https://about.visitberlin.de/sites/default/files/2018-07/Berlin%20Tourism%20Plan%202018%2B_summary_EN.pdf) (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://assemblepapers.com.au/2018/12/13/amsterdam-social-housing-a-primer/> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://portal.cor.europa.eu/divisionpowers/Pages/Albania-Tourism.aspx> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/applying-permit/> (letöltés ideje: 2021.04.10.)
- <https://www.coe.int/en/web/congress/home> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://www.govilnius.lt/media-news/airbnb-and-city-of-vilnius-sign-agreement> (letöltés ideje: 2021.04.05.)
- <https://www.newstatesman.com/spotlight/housing/2019/09/housing-basic-human-right-vienna-model-social-housing> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000355> (letöltés ideje: 2021.02.15.)
- <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#steuern> (letöltés ideje: 2021.02.15.)